

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

promossa da

S
N
C

contro

[Redacted]

Espresso art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro
COLLEGIO GEOMETRI SALERNO
N. 4978



Sommario.....	2
Incarico.....	3
OPERAZIONI PERITALI	3
INDIVIDUAZIONE e descrizione DEI BENI	3
Completezza documentazione ex art. 567	11
Confini	11
Consistenza	12
Quesito n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento e Quesito n. 2 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	16
Quesito n. 3 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	19
Quesito n. 4 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
Quesito n. 4.1 verifica corrispondenza catastale.....	24
Quesito n. 4.2 Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 - Certificati catastali).....	26
Quesito n. 5 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	28
Quesito n. 6 Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	30
Quesito n. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	40
Quesito n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
Quesito n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	41
Quesito n. 10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	41
Quesito n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	42
Suddivisione dei lotti	42
Quesito n. 12 procedere alla valutazione dei beni.	42
Indagini di mercato per la superficie residenziale Ad Atena lucana.....	43
Riepilogo Lotti	47



Con Provvedimento del 24/11/2023, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente l'Accettazione dell'incarico sottoscritto.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente al custode avv. Giulio Amodio, comunicava l'inizio delle operazioni peritali [redacted] primo incontro veniva fissato per il giorno 29/01/2024 presso i beni pignorati. In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente i compendi pignorati, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici (cfr. allegato 6 - Rilievi Planimetrici) e documentazione fotografica esaustiva (cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili nel Comune di Atena Lucana:

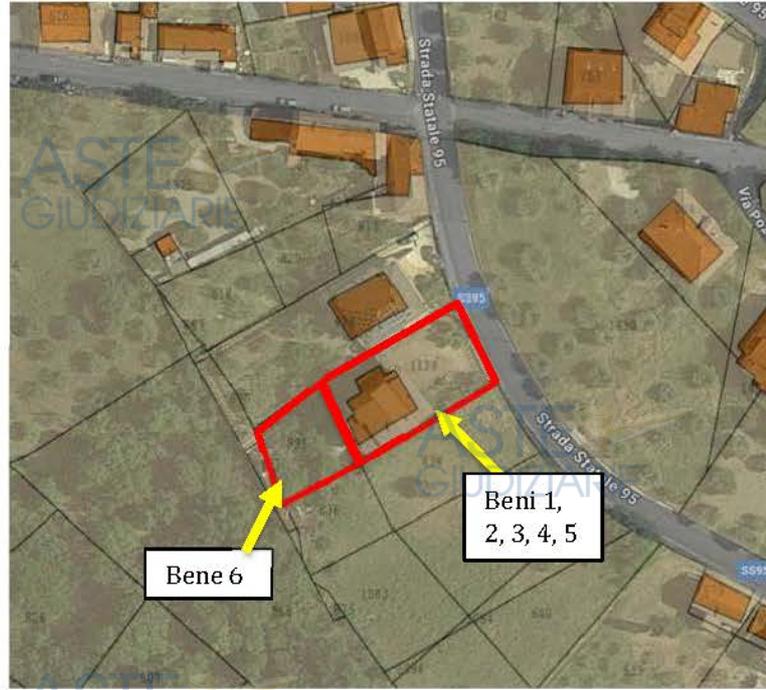
- Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
- Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
- Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
- Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;
- Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;
- Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319;
- Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
- Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
- Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;
- Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;
- Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.

Individuazione e descrizione dei beni

- **Bene N° 1-6** - Terreno e Fabbricato ubicato ad Atena Lucana (SA) - sulla strada Statale 59 i beni, come raffigurato nella mappa successiva, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su tre livelli fuori terra, oltre alla mansarda ed il piano seminterrato. Il bene 6, posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno insistono piante di ulivo e qualche albero da frutto.

Coordinate geografiche baricentriche 40°27'14.3"N 15°32'56.2"E

Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



Vista dal cancello di ingresso, sulla strada statale 95.





Bene 6, posizionato sul retro del fabbricato (beni 1,2,3,4,5)



Si precisa che per accedere al bene 6, è necessario attraversare la particella 1123, area Urbana del fabbricato.



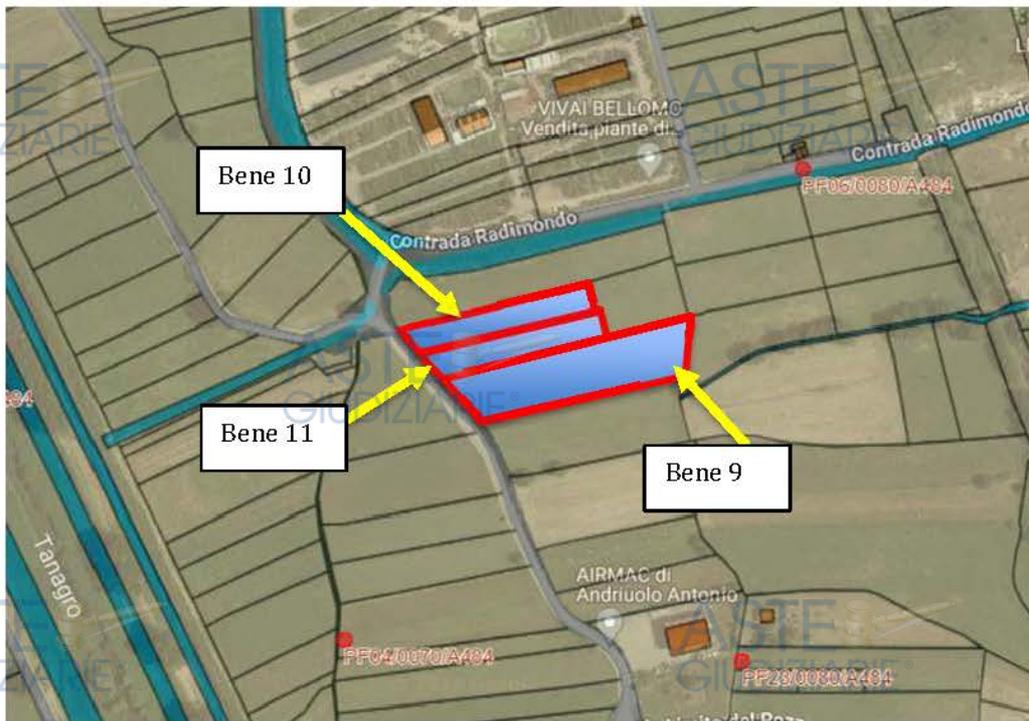
- **Bene N° 8-11** - Terreni a destinazione agricola, di carattere seminativo, posizionati in due diverse zone sulla pianura del Tanagro.

Bene 7 Coordinate geografiche baricentriche 40°28'33.9"N 15°31'28.3"E

Bene 8 Coordinate geografiche baricentriche 40°28'33.5"N 15°31'04.8"E

Bene 9,10 e 11 Coordinate geografiche baricentriche 40°27'36.3"N 15°31'50.6"E

Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



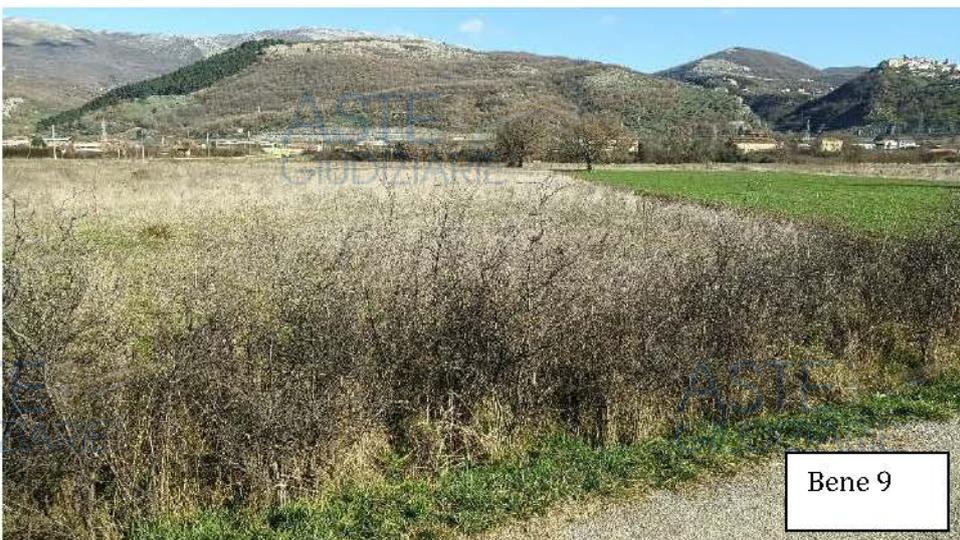
Di seguito alcune fotografie dei beni pignorati.



Bene 7



Bene 8



Bene 9

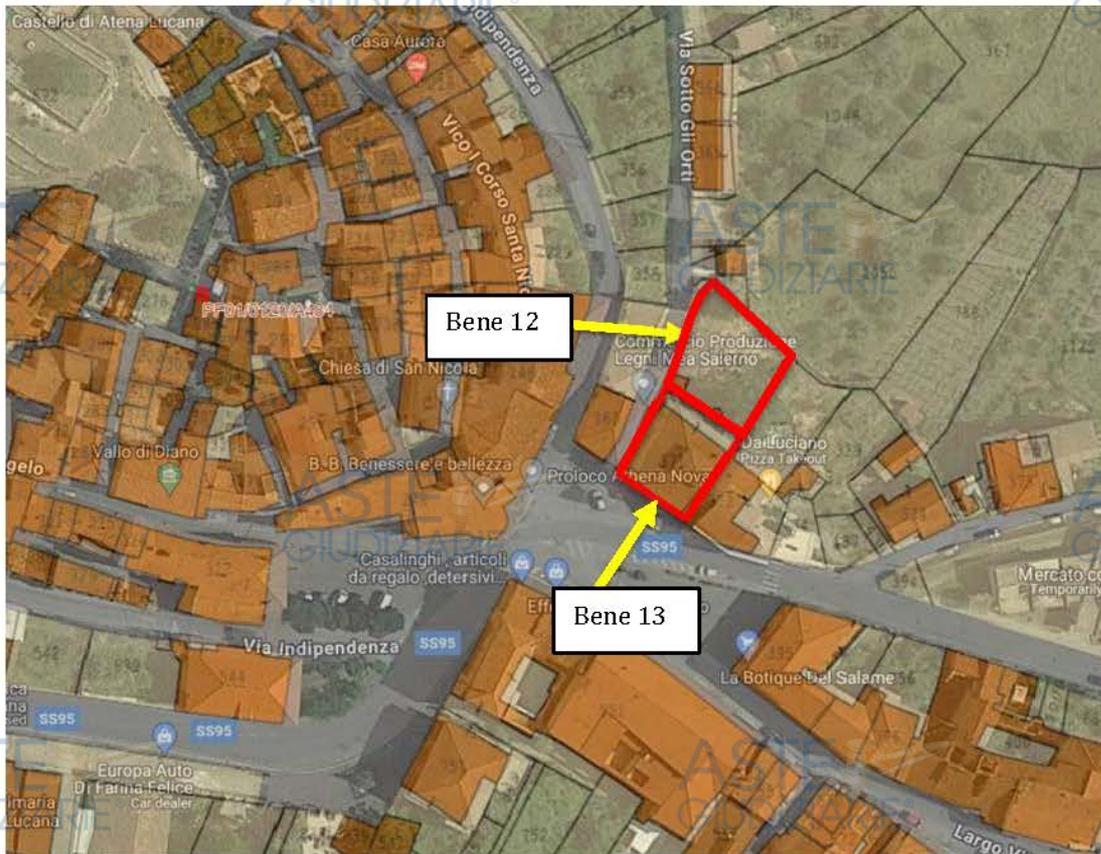




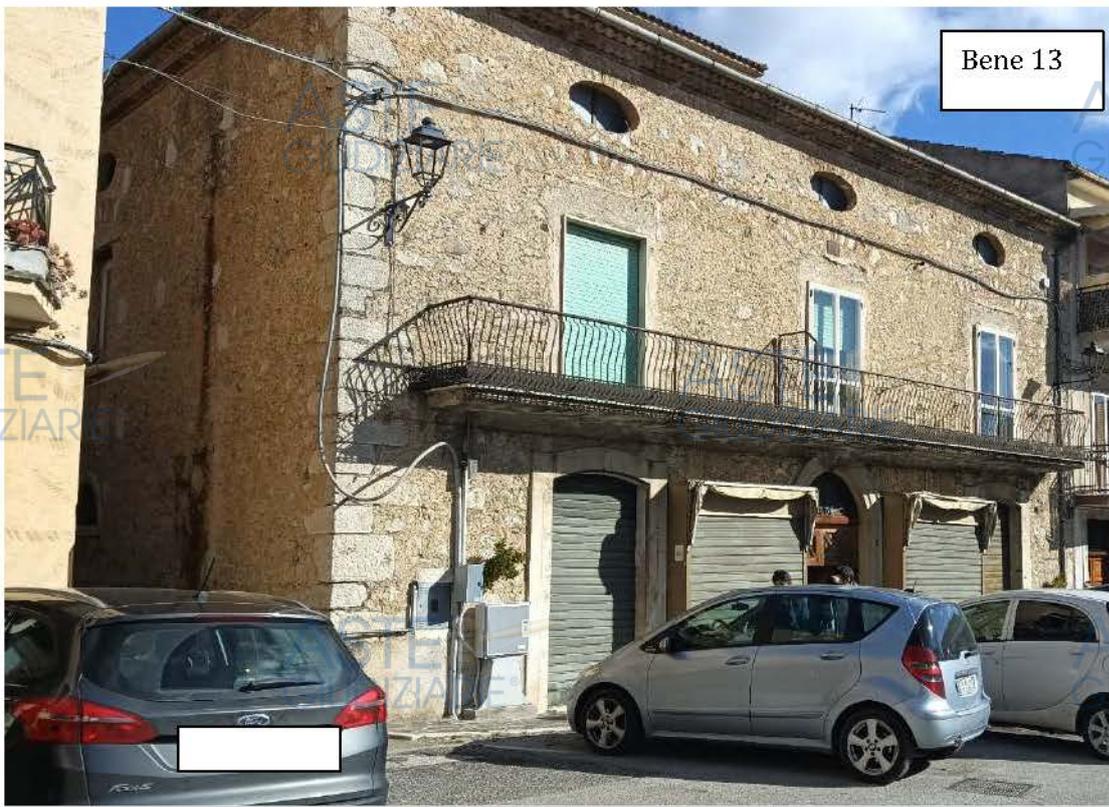
- **Bene N° 12-13** - Terreno con appartamenti, depositi e cantine ubicati ad Atena Lucana (PZ) - LARGO VITTORIO EMANUELE n. 8. Fabbricato disposto due piani fuori terra, un piano seminterrato(cantina) e un sottotetto. Inoltre terreno alle spalle del fabbricato, con accesso da strada pubblica, dal quale è possibile accedere alla cantina posizionata al piano seminterrato.

Coordinate geografiche baricentriche 40°27'16.7"N 15°33'08.8"E

Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



Di seguito alcune fotografie dei beni pignorati.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Io scrivente CTU ha verificato che il creditore precedente, ha provveduto a depositare:

- Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. in data 16/08/2022 e nota di trascrizione il 18/05/2022.

Di conseguenza, l'esperto ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (cfr. allegato 2 - Certificati Catastali);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (cfr. allegato 3 - Ipotecarie);
- Richiesta al Comune di Atena Lucana (SA), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (cfr. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie);
- Richiesta al Comune di Atena Lucana (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (cfr. allegato 8 - Certificati)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni
- Inoltre, vista la complessità della provenienza dei beni, e anche le criticità riscontrate dal custode giudiziario in relazione, è risultato necessario farsi coadiuvare dalla società "IMMOBILIARE & SERVIZI GROUP s.a.s. di Savi Giovanni & C." per la ricerca degli atti di provenienza presso la conservatoria di Potenza e Archivio Notarile, al fine di poter chiarire alcuni aspetti fondamentali sulla provenienza dei beni, e soprattutto sulle quote pignorate e quelle che dovranno essere poste in vendita.

CONFINI

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;

Il bene al piano Sotto-strada (seminterrato), confina su tutti i lati con la corte del fabbricato (ente Urbano part 1123) e con il sub 1(Bene comune non censibile, corpo scala).

Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;

Il bene al piano Terra, confina su tutti i lati con la corte del fabbricato (ente Urbano part 1123) e con il sub 1(Bene comune non censibile, corpo scala).

Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;

Il bene al piano Primo, confina con il piano sottostante sub 3, e con il piano soprastante sub 5 e con il sub 1(Bene comune non censibile, corpo scala).

Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;

Il bene al piano Secondo e Mansarda, confina con il piano sottostante sub 4, e con il sub 1(Bene comune non censibile, corpo scala).

Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;

Il bene definito in corte del fabbricato, confina a nord con la particella 479, ad est con la strada pubblica, a sud con la particella 834, ad ovest con la particella 835.

Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;

Il bene confina a sud con la particella 836, ad est con la particella 1123, a nord con la particella 479, ad ovest con la particella 870 e 871.

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;

Il bene confina a sud con la particella 84, a est e nord con la particella strada, ad ovest con la particella 83.

Bene 8. Terreno: Foglio 8 part. 319;

Il bene confina a sud con la particella 320, a est con la particella strada, a nord con la particella 127, ad ovest con la particella 226.

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;

Il bene confina a sud con la particella 174, a est con la particella 561, a nord con la particella 170 e 169, ad ovest con la particella strada.

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;

Il bene confina a sud con la particella 169, a est con la particella 170, a nord con la particella 167, ad ovest con la particella strada.

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;

Il bene confina a sud con la particella 172, a est con la particella 170, a nord con la particella 168, ad ovest con la particella strada.

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;

Il bene confina a sud con la particella 373 e 371, a ovest con la particella strade, a nord con la particella 1051 e 1050.

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.

Al piano terra il bene confina a sud ed ovest con strada pubblica, a sud/est con part. 372, a est con la particella 372, a nord con la corte del fabbricato e ampliamento del fabbricato non censito al catasto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 15 PART. 1123 SUB 2 PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Deposito	112,80 mq	129,28 mq	0,50	64,64 mq
Totale superficie convenzionale:				64,64 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				64,64 mq

BENE N° 2 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 15 PART. 1123 SUB 3 PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Deposito	123,80 mq	144,77 mq	0,50	72,38 mq
Totale superficie convenzionale:				72,38 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				72,38 mq

BENE N° 3 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 15 PART. 1123 SUB 4 PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Deposito	111,60 mq	126,85 mq	0,50	63,42 mq
Totale superficie convenzionale:				63,42 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				63,42 mq

BENE N° 4 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 15 PART. 1123 SUB 5 PIANO SECONDO E MANSARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale piano secondo	112,99 mq	129,50 mq	1,00	129,50 mq
Residenziale piano mansarda	59,78 mq	70,65 mq	1,00	70,65 mq
Totale superficie convenzionale:				200,15 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				200,15 mq

BENE N° 5 - CATASTO TERRENI: FOGLIO 15 PART. 1123 ENTE URBANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Area urbana - corte del fabbricato	730,00 mq	730,00 mq	0,05	36,50 mq
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq

BENE N° 6 - CATASTO TERRENI: FOGLIO 15 PART. 835 TERRENO AGRICOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	383,00 mq	383,00 mq	1,00	383,00 mq
Totale superficie convenzionale:				383,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				383,00 mq

BENE N° 7 - TERRENO: FOGLIO 2 PART. 82 SEMINATIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	2817,00 mq	2817,00 mq	1,00	2817,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2817,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				2817,00 mq

BENE N° 8 - TERRENO: FOGLIO 2 PART. 319 SEMINATIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	1583,00 mq	1583,00 mq	1,00	1583,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1583,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				1583,00 mq

BENE N° 9 - TERRENO: FOGLIO 8 PART. 172 INCOLTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	5199,00 mq	5199,00 mq	1,00	5199,00 mq
Totale superficie convenzionale:				5199,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				5199,00 mq

BENE N° 10 - TERRENO: FOGLIO 8 PART. 168 INCOLTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	2039,00 mq	2039,00 mq	1,00	2039,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2039,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				2039,00 mq

BENE N° 11 - TERRENO: FOGLIO 12 PART. 169 INCOLTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------

Terreno	1866,00 mq	1866,00 mq	1,00	1866,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1866,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				1866,00 mq

BENE N° 12 - TERRENO: FOGLIO 12 PART. 370 INCOLTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	383,00 mq	383,00 mq	0,05	19,50 mq
Totale superficie convenzionale:				383,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				383,00 mq

BENE N° 13 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 12 PART. 371 FABBRICATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Cantina Piano seminterrato	164,80 mq	209,70 mq	0,25	52,42 mq
Piano Terra Ingresso e Vano scala	26,00 mq	36,70 mq	0,20	7,34 mq
Piano Terra Depositi	79,70 mq	108,16 mq	0,50	54,08 mq
Piano Primo - Residenziale	169,66 mq	227,42 mq	1,00	227,42 mq
Piano Sottotetto - Sottotetto	171,50 mq	227,42 mq	0,10	22,74 mq
Totale superficie convenzionale:				366,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				366,00 mq

Tutti i beni di natura TERRENO sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni di natura TERRENO, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

- Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
- Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
- Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
- Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;
- Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;
- Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319;
- Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
- Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
- Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;
- Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;
- Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.

Solo per i Beni da 1 a 6

Dati Catastali

- Foglio 15, p.lla 1123 sub 1 - corte bene comune non censibile;
- Foglio 15, p.lla 1123 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.150, sup.cat. mq.128, via Guglielmo Marconi, piano S1, Rendita Euro 162,68;
- Foglio 15, p.lla 1123 sub 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.123, sup.cat.mq.143, via Guglielmo Marconi, piano T, Rendita Euro 158,81;
- Foglio 15, p.lla 1123 sub 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.110, sup.cat.mq.137, via Guglielmo Marconi, piano 1, Rendita Euro 142,03;
- Foglio 15, p.lla 835AA, seminativo, classe 3, are 0,44, RD.Euro 0,24, RA.Euro 0,19; e 835AB, pascolo arb., classe U., are 3,39, RD.Euro 0,21, RA.Euro 0,12.; già p.lla 579/b.

Al fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale del 13/09/1996 in atti dal 13/09/1996 (n.5442.1/1996) la particella 833 veniva soppressa originando il mappale 1123 di mq 730 sul quale insiste tutto il fabbricato e la relativa corte esclusiva pertinenziale.

La particella 833 a sua volta derivava dalla particella 479 del predetto medesimo foglio 15, in forza di frazionamento n.2082 del 25/06/1986.

Provenienza

Le particelle 833 ex 479/ b e 835 ex 579/b del foglio 15, già in una maggiore consistenza, risultavano pervenute alla [redacted] nato ad Atena Lucana il 10 marzo 1906 e i [redacted] o, nato ad Atena Lucana il 1° dicembre 19 [redacted] ad Atena Lucana il 15 agosto 1944, per la complessiva quota di 1/2, in forza di successione legittima in morte della rispettiva madre [redacted] ta il 23 novembre 1980, denuncia di successione n.97 vol.239 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 13 maggio 1981 e trascritta ai RR.II. di Salerno il 5 giugno 1981 ai nn.12860/11123. Successivamente con atto di donazione e divisione per Notaio Agnese Bruno del 13 dicembre 1982, repert n.25210, registrato a Sala Consilina il 20 dicembre 1982 al n.2130 e trascritto ai [redacted] favore dei figli e contestualmente i germani procedevano allo scioglimento della massa ereditaria, con l'attribuzione in piena ed esclusiva [redacted], tra l'altro, anche le suddette particelle 833 e 835 del foglio 15.

Solo per i Beni 7 e 9

Dati Catastali

-foglio 2, p.lla 82, seminativo, classe 4, are 28,17, RD.Euro 8,73, RA.Euro 10,91
-foglio 2, p.lla 172, seminativo, classe 4, are 51,99, RD.Euro 16,11, RA.Euro 20,14
[redacted] Lucana il 19.01.1942

Provenienza

Le particelle 82 del foglio 2 e 172 del foglio 8, risultano [redacted] quale bene personale, con atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Sarno del 31 maggio 1960, registrato a Polla il 18 giugno 1960 al n.527 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 giugno 1960 ai nn.12860/11473, dai [redacted] a [redacted] Lucana il 10 marzo 1906 e [redacted] na il 29 settembre 1910.

Solo per il Bene 8

Dati Catastali

-foglio 2, p.lla 319, seminativo, classe 4, are 15,83, RD.Euro 4,91, RA.Euro 6,13
In ditta: [redacted] 19.01.1942

Provenienza

La particella 319 del foglio 2, risulta pervenuta alla sig. [redacted], nata a [redacted] Cabinas il 5 novembre 1965, dalla successione legittima del [redacted] rispettivo coniuge e padre [redacted] il 14 settembre 1936 e deceduto a Lagunillas il 6 settembre 1978, dichiarazione di successione n.38 vol.232 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 14 marzo 1979 e trascritta ai RR.II. di Salerno il 4 aprile 1979 ai nn.8306/7374 e successivo verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali sottoscritto dinanzi al Tribunale di Lagonegro in data 24 novembre 2015, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 6 giugno 2018 ai nn.22238/17262, in forza del quale si procedeva allo scioglimento della comunione [redacted] azione dei diritti vantati sulla massa, si attribuiva tra l'altro, anche la particella 319 del foglio 2.

Solo per i Beni 10 e 11

Dati Catastali

-foglio 2, p.lla 168, seminativo, classe 4, are 20,39, RD.Euro 6,32, RA.Euro 7,90
-foglio 2, p.lla 169, seminativo, classe 4, are 18,66, RD.Euro 5,78, RA.Euro 7,23
In ditta: [redacted]

Provenienza

Le particelle 168 e 169 del foglio 8, risultano pervenute [redacted]
-per la quota di 1/2, con atto di vendita a rogito del Notaio Bruno Agnese del 31 agosto 1970, registrato a Montesano sulla Marcellana il 21 settembre 1970 al n.445 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 settembre 1970 ai nn.23042/20154, dai sig. [redacted] na Lucana il 8 ottobre 1896 e [redacted] Atena Lucana il 15 febbraio 1924;
-per la complessiva quota di 1/2, unitamente ai figli [redacted] [redacted] novembre 1965, dalla successione legittima del rispettivo [redacted] [redacted] nato ad Atena Lucana il 27 febbraio 1936 e deceduto a Lagunillas il 6 settembre 1978, dichiarazione di successione n.38 vol.232 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 14 marzo 1979 e trascritta ai RR.II. di Salerno il 4 aprile 1979 ai nn.8306/7374 e successivo verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali sottoscritto dinanzi al Tribunale di Lagonegro in data 24 novembre 2015, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 6 giugno 2018 ai nn.22238/17262, in forza del quale si procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria esistente e, la [redacted] azione dei diritti vantati sulla massa, si attribuiva tra l'altro, anche le suddette particelle.

Solo per i Beni 12 e 13

Dati Catastali

-foglio 2, p.lla 370, vigneto, classe 1, are 3,83, RD.Euro 4,35, RA.Euro 3,07

-foglio 2, p.lla 371 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 13.5 vani, Largo Vittorio Emanuele, n.11, piano T., Rendita Euro 599,61

In ditta : [REDACTED]

Provenienza

La consistenza in oggetto, foglio 12 p.lla 370 e foglio 12 p.lla 371 sub.4, in una maggiore consistenza, risulta pervenuta

-per la quota di 1/2, con atto di vendita a rogito del Notaio Giovanni Spinelli del 29 settembre 1968, registrato a Sala Consilina il 3 ottobre 1968 al n.1154 e trascritto ai RR.II. di Salerno il giorno 11 ottobre 1968 ai nn.23719/20833, dal signor [REDACTED] 898;

-per la complessiva quota di 1/2, unitamente ai figli [REDACTED]

[REDACTED] nato a Cabinas il 5 novembre 1965, dalla successione [REDACTED]

[REDACTED] ad Atena Lucana il 27 febbraio 1936 e deceduto a Lagunillas il 6 settembre 1978, dichiarazione di

successione n.28 vol.232 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 14 marzo 1979 e trascritta ai RR.II. di

Salerno il 14 marzo 1979 ai nn.8306/7374 e successivo verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali sottoscritto dinanzi al Tribunale di Lagonegro in data 24 novembre 2015, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 6 giugno 2018 ai nn. [REDACTED] 62 in forza del quale si procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria esistente e, la

[REDACTED] massa, si attribuiva tra l'altro, anche la suddetta

consistenza.

RIEPILOGO diritti reali

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 2;

Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 3;

Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 4;

Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 5;

Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part 1123;

Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part 835;

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part 82;

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part 319;

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part 172;

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part 168;

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part 169;

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part 371 sub 4.

Dalle risultanze ipocatastali, beni di cui sopra appartengono a:

- signor [REDACTED] per la quota di **1/1**

QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Lotto 1

- Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
- Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
- Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
- Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;

Terreno e Fabbricato ubicato ad Atena Lucana (SA) – sulla strada Statale 59

i beni, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su tre livelli fuori terra, oltre alla mansarda ed il piano seminterrato.

Al Piano seminterrato, accessibile dal retro del fabbricato con una grande apertura. All'interno vi è un unico grande ambiente, con ampia altezza utile interna di 3,80m. Inoltre vi era una porta al quale si accedeva al Sub 1 (vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi, privi di intonaco, pavimentazione e impianti idrici ed elettrici.

Al Piano Terra, accessibile dal retro del fabbricato con una grande apertura a 3 ante. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, con intonaco e pavimentazione, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultavano incompleti e non a norma di legge.

All'interno vi è un grande ambiente deposito, un bagno di modeste dimensioni, ed un secondo ambiente deposito di medie dimensioni, altezza utile interna di 2,92m. Vi sono inoltre grandi finestre che garantiscono ampia luminosità dei locali.

Al Piano Primo, accessibile dal Sub 1 (vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, senza intonaco e pavimentazione, gli impianti idrici ed elettrici risultavano completamente assenti. Inoltre si evidenzia che le aperture finestrate risultavano murate.

All'interno vi è un grande ambiente deposito con un'altezza utile interna di 2,99m.

Al Piano Secondo, accessibile anch'esso dal Sub 1 (vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano rifiniti. Dall'ingresso si accedeva al disimpegno per accedere a tutti gli ambienti, costituiti da due camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni. Altezza utile interna di 2,73m.

Al Piano Mansarda, accessibile anch'esso dal Sub 1 (vano scala). Dall'ingresso si accedeva al disimpegno per accedere a tutti gli ambienti, costituiti da due camere da letto, una cucina-soggiorno e un bagno. Altezza utile interna di 2,70m di media.

Il bene 6, è posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno insistono piante di ulivo e qualche albero da frutto.

Lotto 2

- Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;
- Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319;
- Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
- Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
- Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;

Terreni di carattere seminativo, allo stato dell'accesso i beni 7 e 8 risultavano coltivati, Mentre i beni 9, 10 e 11 risultavano incolti. Tutti i beni sono accessibili da strade pubbliche non asfaltate.

Lotto 3

- Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.

Terreno e Fabbricato ubicato ad Atena Lucana (SA) – in Largo Vittorio Emanuele.

Il fabbricato, è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto ed il piano seminterrato (cantina).

Al Piano seminterrato, accessibile dal retro del fabbricato, oltrepassando la particella 370 mezzo una rampa di accesso. Cantina accessibile mediante portone di ingresso e grande apertura carrabile a tre ante. All'interno vi sono ampi ambienti tutti connessi e senza chiusure, con altezza utile interna variabile da 2,39 a 2,21m di altezza. Inoltre vi era una scala amovibile in legno per accedere al piano Terra. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi. Impianto elettrico obsoleto e non a norma di legge.

Al Piano Terra, accessibile dal fronte del fabbricato (Largo Vittorio Emanuele) con un ampio portone di ingresso. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, con intonaco e pavimentazione, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge.

All'interno, oltre al grande spazio nell'ingresso delle scale, su retro vi è un grande ambiente deposito, che risulta non separato dagli altri subalterni non oggetto della presente perizia di stima e non oggetto di esecuzione. Altezza utile interna di 3,00m. Si precisa che vi è un accesso anche ad altro ambiente non oggetto di stima, in quanto risulta completamente abusivo e non autorizzato urbanisticamente.

Al Piano Primo, ambienti residenziali, accessibili dal vano scala. Alla data dell'accesso, gli interni si presentavano completi di intonaci e pavimentazione, gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge. Gli ambienti del piano terra si dividevano in una camera da letto, un soggiorno una cucina due bagni ed ancora due camere vuote.

All'interno vi è un grande ambiente deposito con un'altezza utile interna di 3,40m.

Al Piano Sottotetto, accessibile anch'esso dal vano scala. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi. Dall'ingresso si accedeva all'unico grande ambiente. Altezza utile interna variabile da 1,26m a 3,21m.

Il bene 13, è posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno non vi erano piantumazioni, pertanto risultava incolto.

QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificazione Catastale

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 2

Partita: 1145

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 15 Particella 1123

Classamento:

Rendita: Euro 162,68

Rendita: Lire 315.000

Categoria C/2^a - Classe 2, Consistenza 150 m²

Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 2

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 128 m²

Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 3
Partita: 1145

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123

Classamento:

Rendita: Euro 158,81
Rendita: Lire 307.500
Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 123 m²
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 3

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T

Dati di superficie: Totale: 143 m²

Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 4
Partita: 1145

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123

Classamento:

Rendita: Euro 142,03
Rendita: Lire 275.000
Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 110 m²
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 4

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano 1

Dati di superficie: Totale: 137 m²

Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 5
Partita: 1145

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 15 Particella 1123

Classamento:

Rendita: Euro 413,17
Rendita: Lire 800.000
Categoria A/2^o, Classe 3, Consistenza 8 vani
Foglio 15 Particella 1123 Subalterno 5

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano 2

Dati di superficie: Totale: 204 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁶: 190 m²

Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 15 Particella 1123
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 15 Particella 1123

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 730 m²

Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 15 Particella 835

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,45

agrario Euro 0,31

Superficie: 383 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,24	Euro 0,21
Reddito agrario	Euro 0,19	Euro 0,12
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	44	339
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	3	U

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 2 Particella 82

Partita: 5143

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,73 Lire 16.902

agrario Euro 10,91 Lire 21.128

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 2.817 m²

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 2 Particella 319

Partita: 6825

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,91 Lire 9.498

agrario Euro 6,13 Lire 11.873

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 1.583 m²

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 8 Particella 172

Partita: 5143

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 16,11 Lire 31.194

agrario Euro 20,14 Lire 38.993

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 5.199 m²

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 8 Particella 168

Partita: 3907

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,32 Lire 12.234

agrario Euro 7,90 Lire 15.293

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 2.039 m²

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169



Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 8 Particella 169
Partita: 3907
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 5,78 Lire 11.196
 agrario Euro 7,23 Lire 13.995
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4
Superficie: 1.866 m²



Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 12 Particella 370
Partita: 3907
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 4,35 Lire 8.426
 agrario Euro 3,07 Lire 5.937
Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
Superficie: 383 m²



Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4

Dati identificativi: Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 12 Particella 371 Subalterno 4
Partita: 88

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)
Foglio 12 Particella 371

Classamento:
Rendita: Euro 599,61
Rendita: Lire 1.161.000
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 13,5 vani
Foglio 12 Particella 371 Subalterno 4
Indirizzo: LARGO VITTORIO EMANUELE n. 11 Piano T



QUESITO N. 4.1 VERIFICA CORRISPONDENZA CATASTALE

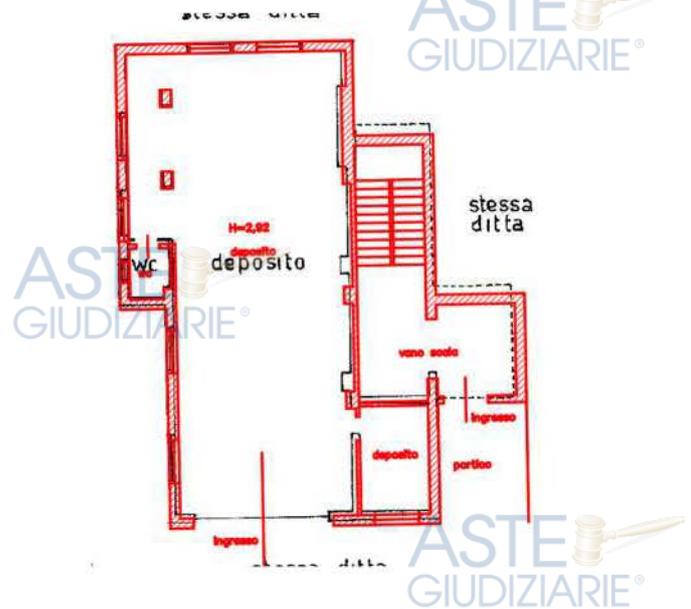
Di seguito sovrapposizione catastale per verificare la corrispondenza catastale ESCLUSIVAMENTE dei fabbricati.
Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Entrate di Salerno settore catasto.

Lotto 1

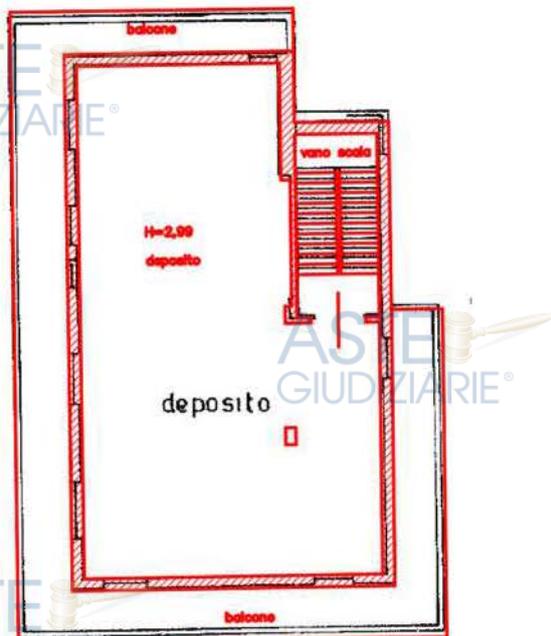
Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2



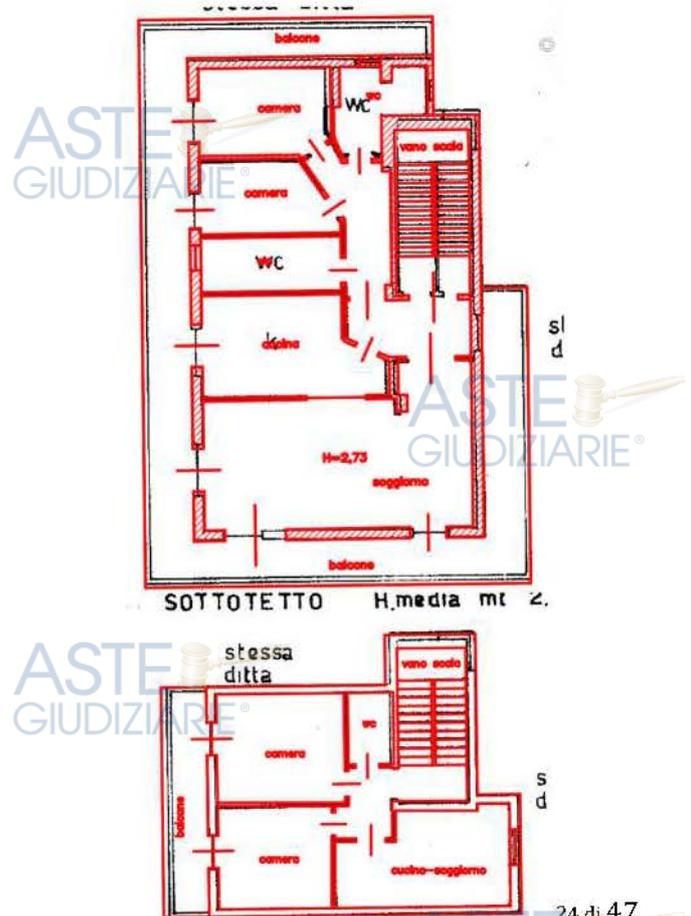
Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3



Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4



Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5



QUESITO N. 4.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).

Cronistoria dati catastali LOTTO 1

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;

Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;

Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;

Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;

Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123

- Tipo Mappale del 13/09/1996 in atti dal 13/09/1996 (n.5442.1/1996) la particella 833 veniva soppressa originando il mappale 1123 di mq 730 sul quale insiste tutto il fabbricato e la relativa corte esclusiva pertinenziale.
- La particella 833 a sua volta derivava dalla particella 479 del predetto medesimo foglio 15, in forza di frazionamento n.2082 del 25/06/1986.
- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;

- dall'impianto al 25/06/1986 Immobile predecessore Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 15 Particella 579 Redditi: dominicale Euro 5,54 Lire 10.721 agrario Euro 4,48 Lire 8.679 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 1.021 mq.
- dal 19/11/2020 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 15 Particella 835 Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 0,45 agrario Euro 0,31 Superficie: 383 mq.

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,24	Euro 0,21
Reddito agrario	Euro 0,19	Euro 0,12
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	44	339
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	3	U

Intestati catastali attuali: [REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Cronistoria dati catastali LOTTO 2

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 2 Particella 82 seminativo, classe 4, are 28,17, RD.Euro 8,73, RA.Euro 10,91.
- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 2 Particella 319 seminativo, classe 4, are 15,83, RD.Euro 4,91, RA.Euro 6,13.
- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 8 Particella 172 seminativo, classe 4, are 51,99, RD.Euro 16,11, RA.Euro 20,14.

- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part 168

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 8 Particella 168 seminativo, classe 4, are 20,39, RD.Euro 6,32, RA.Euro 7,90.

- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part 169;

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 8 Particella 169 seminativo, classe 4, are 18,66, RD.Euro 5,78, RA.Euro 7,23.

- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Cronistoria dati catastali LOTTO 3

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part 370

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1973 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 12 Particella 370 vigneto, classe 1, are 3,83, RD.Euro 4,35, RA.Euro 3,07.

- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part 371 sub 4.

- dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987 Immobile attuale Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA) Foglio 12 Particella 371 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 13.5 vani, Largo Vittorio Emanuele, n.11, piano T., Rendita Euro 599,61.

- Intestati catastali attuali:

[REDACTED] 2 dal 16/10/1990 al 13/09/1996.

QUESTIONE N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO 1			
Ubicazione:	Atena Lucana (SA)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Bene 1. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2; Bene 2. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3; Bene 3. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4; Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5; Bene 5. Ente Urbano-corte, Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123; Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835.</p>		
Stato conservativo:	alla data dell'accesso, i beni si presentavano in stato mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Terreno e Fabbricato ubicato ad Atena Lucana (SA) - sulla strada Statale 59 i beni, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su tre livelli fuori terra, oltre alla mansarda ed il piano seminterrato.</p> <p><u>Al Piano seminterrato</u>, accessibile dal retro del fabbricato con una grande apertura. All'interno vi è un unico grande ambiente, con ampia altezza utile interna di 3,80m. Inoltre vi era una porta al quale si accedeva al Sub 1(vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi, privi di intonaco, pavimentazione e impianti idrici ed elettrici.</p> <p><u>Al Piano Terra</u>, accessibile dal retro del fabbricato con una grande apertura a 3 ante. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, con intonaco e pavimentazione, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultavano incompleti e non a norma di legge.</p> <p>All'interno vi è un grande ambiente deposito, un bagno di modeste dimensioni, ed un secondo ambiente deposito di medie dimensioni, altezza utile interna di 2,92m. Vi sono inoltre grandi finestre che garantiscono ampia luminosità dei locali.</p> <p><u>Al Piano Primo</u>, accessibile dal Sub 1(vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, senza intonaco e pavimentazione, gli impianti idrici ed elettrici risultavano completamente assenti. Inoltre si evidenzia che le aperture finestrate risultavano murate.</p> <p>All'interno vi è un grande ambiente deposito con un'altezza utile interna di 2,99m.</p> <p><u>Al Piano Secondo</u>, accessibile anch'esso dal Sub 1(vano scala). Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano rifiniti. Dall'ingresso si accedeva al disimpegno per accedere a tutti gli ambienti, costituiti da due camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni. Altezza utile interna di 2,73m.</p> <p><u>Al Piano Mansarda</u>, accessibile anch'esso dal Sub 1(vano scala). Dall'ingresso si accedeva al disimpegno per accedere a tutti gli ambienti, costituiti da due camere da letto, una cucina-soggiorno e un bagno. Altezza utile interna di 2,70m di media.</p> <p>Il bene 6, è posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno insistono piante di ulivo e qualche albero da frutto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dalla debitrice		

LOTTO 2			
Ubicazione:	Atena Lucana (SA)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82; Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319; Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172; Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168; Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;		
Stato conservativo:	alla data dell'accesso, i beni si presentavano in parte incolti ed in parte coltivati		
Descrizione:	Terreni di carattere seminativo, allo stato dell'accesso i beni 7 e 8 risultavano coltivati, Mentre i beni 9, 10 e 11 risultavano incolti. Tutti i beni sono accessibili da strade pubbliche non asfaltate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	I beni risultano in parte coltivati ed in parte liberi		

LOTTO 3			
Ubicazione:	Atena Lucana (SA)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene 12. Orto-giardino, Terreno: Foglio 12 part. 370; Bene 13. Appartamento, depositi, sottotetto e cantina, al Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.		
Stato conservativo:	alla data dell'accesso, i beni si presentavano in parte incolti ed in parte coltivati		
Descrizione:	<p>Terreno e Fabbricato ubicato ad Atena Lucana (SA) - in Largo Vittorio Emanuele. Il fabbricato, è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto ed il piano seminterrato (cantina).</p> <p><u>Al Piano seminterrato</u>, accessibile dal retro del fabbricato, oltrepassando la particella 370 mezzo una rampa di accesso. Cantina accessibile mediante portone di ingresso e grande apertura carrabile a tre ante. All'interno vi sono ampi ambienti tutti connessi e senza chiusure, con altezza utile interna variabile da 2,39 a 2,21m di altezza. Inoltre vi era una scala amovibile in legno per accedere al piano Terra. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi. Impianto elettrico obsoleto e non a norma di legge.</p> <p><u>Al Piano Terra</u>, accessibile dal fronte del fabbricato (Largo Vittorio Emanuele) con un ampio portone di ingresso. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano vuoti, con intonaco e pavimentazione, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge.</p> <p>All'interno, oltre al grande spazio nell'ingresso delle scale, su retro vi è un grande ambiente deposito, che risulta non separato dagli altri subalterni non oggetto della presente perizia di stima e non oggetto di esecuzione. Altezza utile interna di 3,00m.</p>		



	<p>Si precisa che vi è un accesso anche ad altro ambiente non oggetto di stima, in quanto risulta completamente abusivo e non autorizzato urbanisticamente.</p> <p><u>Al Piano Primo</u>, ambienti residenziali, accessibili dal vano scala. Alla data dell'accesso, gli interni si presentavano completi di intonaci e pavimentazione, gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge. Gli ambienti del piano terra si dividevano in una camera da letto, un soggiorno una cucina due bagni ed ancora due camere vuote.</p> <p>All'interno vi è un grande ambiente deposito con un'altezza utile interna di 3,40m.</p> <p><u>Al Piano Sottotetto</u>, accessibile anch'esso dal vano scala. Alla data dell'accesso al bene, gli interni si presentavano grezzi. Dall'ingresso si accedeva all'unico grande ambiente. Altezza utile interna variabile da 1,26m a 3,21m.</p> <p>Il bene 13, è posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno non vi erano piantumazioni, pertanto risultava incolto.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dal debitore

QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Atena Lucana, in cui lo scrivente ha richiesto al **responsabile dell'ufficio URBANISTICA – Responsabile dell'Area Tecnica 1** di rilasciare:

- copia di eventuali autorizzazioni edilizie;
- copia di eventuali condoni e/o sanatorie, copia agibilità;
- situazione vincolistica;
- Estratto del PRG;
- Copia agibilità;
- Certificato di destinazione Urbanistica;

e al Responsabile dell'**Area Tecnica 2**

- copia di eventuali autorizzazioni LEGGE 219.

i responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Atena Lucana, hanno riscontrato quanto segue:

Normativa urbanistica

Nello strumento urbanistico vigente

Il Comune di Atena Lucana è provvisto di Piano Regolatore adottato con delibera di C.C. n.8 del 24.04.2003, così come modificato a seguito di prescrizioni e osservazioni del C.T.R.- R.C. e Sezione Urbanistica di Salerno, recepite con Delibera di C.C. n. 26 del 20-11-06, e norme tecniche di attuazione approvate con delibera di C.C. n. 21 del 26.07.2007, è approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 71 del 11-12-07 pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 5 del 04-02-2008;

i beni ricadono in:

Lotto 1

- Bene 1.** Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
Bene 2. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
Bene 3. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
Bene 5., Ente Urbano-corte, Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;

ZONA B1 SATURA BS 1.1

- Bene 6.** Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835.----- ZONA E1 agricola normale

Lotto 2

- Bene 7.** Terreno: Foglio 2 part. 82----- ZONA D6 per 583,99mq, per la restante parte in zona E1 normale con vincolo ferroviario
Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319----- ZONA F2 parco fluviale
Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;

ZONA E1 agricola normale

Lotto 3

- Bene 12.** Terreno: Foglio 12 part. 370 ----- ZONA E1 agricola normale
Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4-----ZONA A2 centro storico

Nell'estratto seguente si riportano le "Prescrizioni", estrapolate dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area Tecnica 1.

La prescrizione per detti terreni sono quelle dettate dal P.R.G., come da allegati stralci delle norme di attuazione e come dai dettati della Legge Regionale n.14/82. Detti terreni non sono stati percorsi dal fuoco Legge 353 del 21-11-00 (già Legge 428/93). Inoltre il Comune di Atena Lucana ricade nella zona contigua dei Parchi Nazionali: "Cilento - Vallo di Diano e Alburni" e " dell'Appennino Lucano - Val D'Agri e Lagonegrese" per cui vigono tutte le prescrizioni vigenti per dette aeree.

Si specifica altresì, vista la carta di destinazione d'uso della Comunità Montana "Vallo di Diano", del PTCP approvato dalla Provincia di Salerno e del PTR approvato dalla Regione Campania, che i terreni di cui trattasi ricadono in aree per la valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, della tutela della biodiversità, così come patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ai sensi dell'art.12 comma 7 del D.Lgs. n.387/03.

Il presente certificato rilasciato ai sensi dell' art. 30 del DPR 380/2001 e s.m.i. conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio sempre che non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico approvato. Infine il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell' art. 15 della Legge n. 183/2011, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

Di seguito si riportano le caratteristiche delle varie zone, estrapolate dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area Tecnica 1.

ZONA AGRICOLA NORMALE, "E1" con le seguenti caratteristiche

ART. 21.1 Sottozona "E1", agricola normale

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa soprattutto come funzione produttiva, ed inoltre come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale, in queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e precisamente:

- a. costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e dell'esigenza dei lavoratori agricoli;
- b. stalle, porcelli, pollai, silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotto del suolo, ricoveri per macchine agricole;
- c. strade interpoderali, pozzi e acquedotti rurali.

In tali zone la Permesso di costruire, per i suddetti interventi, può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o ai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle spese e considerati imprenditori a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n°153, come prescritto dalla L.R. n°14 del 20.03.1982. così come modificata dalla legge regionale n° 7 del 27/04/98

Intervento consentito

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

Tipo d'intervento

- | | |
|--|-----------------------------|
| <u>"a"</u> - manutenzione ordinaria | (libera DIA) |
| <u>"b"</u> - manutenzione straordinaria | (libera DIA Aut. Ed) |
| <u>"c"</u> - restauro su edifici con valore storico, art o amb | (permesso di costruire) |
| <u>"d"</u> - ristrutturazione edilizia costruire) | DIA (Legge Regionale 19/01) |
| <u>"d1"</u> - Demolizione e ricostruzione | permesso di costruire |
| <u>"e"</u> - interventi di nuova costruzione | (permesso di costruire) |
- e1) la costruzione di nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - e2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;.....
 - e3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi,
 - e4) l'installazione di torri e tralicci,etc

- e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali rustici; etc
- e6) gli interventi pertinenziali;.....
- e7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività etc.

I precedenti interventi sono consentiti purchè conformi al p. 1.8, titolo II della L. R. 14/82

Parametri urbanistici

L= estensione minima del lotto è di mq 2000

If = abitazione 0.03 mc/mq
 Pertinenze 0.07 mc/mq

H_{max}= 7.5 m. ad esclusione di silos, fienili ed impianti speciali legati all'attività agricola

Ac= 0.05 mq/mq

Df = la distanza tra due fabbricati che si oppongono su lotti limitrofi è pari a:
 m.20 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto
 m.10 per l'abitazione e pertinenze
 nell'ambito dello stesso lotto la distanza tra i corpi di diversi fabbricati è di m 10

Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine un minimo assoluto di m.70

De = nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi un minimo assoluto è di:
 m 10 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto,
 m.5 per l'abitazione e pertinenze

E' consentito di dotare ciascun'abitazione di impianto di smaltimento dei liquami del tipo a vasca imhoff, con esclusione comunque di pozzi neri disperdenti.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della citata L.R. 14/82, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area osservata sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincola di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso la segreteria comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi superiori a 500 mc. Tutte le opere, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla edificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione, presso la segreteria comunale.

Le esistenti costruzioni e destinazioni agricole, possono essere, in caso di necessità, ampliate una tantum fino ad un massimo del 20% delle esistenti cubature destinazioni residenziali, purchè tali destinazioni residenziali, purchè tali costruzioni siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentato.

In tali zone sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, dietro presentazione di domanda motivata in carta semplice interventi di:

- riparazione di muretti di sostegno e di contenimento di altezza non superiore a m. 1.50 (per le altezze superiori occorre regolare Permesso di costruire);
- interventi di sistemazione idraulica dei terreni di predisposizione per gli impianti di irrigazione;
- sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri compatibili con l'ambiente, con l'obbligo di porre in sito un numero di essenze arboree pari a quello degli alberi tagliati o sradicati;
- interventi di imboschimento con piantagioni di alberature ad utilizzazione industriale.

Sulle aree demaniali fatto obbligo al Comune di promuovere e/o intensificare la forestazione produttiva, eventualmente, concedendo la gestione a cooperative di produttori agricoli locali.

E' inoltre obbligatorio per i proprietari di terreni non alberati, lasciati incolti per più di cinque anni, realizzare, in alternativa alla ripresa delle coltivazioni, interventi di rimboschimento produttivo:

- verrà riconosciuta priorità agli interventi pubblici in zona (viabilità interpoderale, elettrificazione e acquedotti rurali, ecc.) relativi ad aree sulle quali sono stati realizzati, sono da realizzare in base a richiesta di autorizzazione, interventi di rimboschimento produttivo;
- verrà promosso, presso la Comunità Montana, la formazione di programmi di sviluppo per la forestazione produttiva.

ZONA AGRICOLA NORMALE, "D" con le seguenti caratteristiche

ART.20. Zone territoriali omogenee "D", produttive e commerciali esistenti

Sono le zone destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, distribuzione all'ingrosso.

Si distinguono nelle seguenti sottozone:

- "D1", produttive di ristrutturazione e completamento
- "D2", produttive di reinsediamento ed espansione
- "D3", per depositi carburanti, aree di rifornimento, scassi depuratori ed attività di interesse comunale
- "D4", coltivazione di cave
- "D5", commerciali e direzionali, mercati e fiere
- "D6", strutture produttive a carattere sovracomunale

Per le precedenti sottozone vanno comunque garantiti gli standard minimi, di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, inoltre, al fine del rispetto del punto 1.6, titolo II degli allegati alla L. R. 14/82 (direttive, parametri di Pianificazione P.R.G.) va introdotto: "per tali aree deve essere garantita:

- a. l'agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- b. adeguata viabilità di transito e di penetrazione interna;
- c. sufficienza di aree destinate ad attrezzature di servizio, in aderenza agli standard fissati dalle direttive;
- d. adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- e. fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- f. idonei impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

ART.20.7 "D6" strutture produttive a carattere sovracomunale

L'intervento si attua attraverso un progetto unitario che ha valore di P.P. con i tipi di intervento, parametri urbanistici di cui al precedente art. 20.1.

ZONA AGRICOLA NORMALE, "F" con le seguenti caratteristiche

ART.22 Zona "F", Zone territoriali omogenee di interesse comprensoriale

Sono le parti del territorio ovunque individuate nelle varie sottozone ove vi sono attività a carattere sovracomunale. In via generale va prescritto:

Attività alberghiere, e ricreative

Tutti i fabbricati individuati o meno nelle relative tavole con diciture albergo/hotel, ristoranti, saloni per congressi, conferenze, fast-food o attività assimilabili, di cui sia iniziata la realizzazione con l'entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione
10 mq/100mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

ART.22.2 Zona "F2", parco fluviale

Le zone "F" destinate a parchi pubblici saranno sottoposte a progettazioni unitarie coinvolgenti tutti gli aspetti compositivi (rispetto degli elementi naturali, problemi di accesso e di fruizione, rapporti con le zone circostanti, recupero di edifici, ecc.). Lungo una fascia di m. 150 dal fiume Tanagro, previa redazione di P.R. di iniziativa privata o pubblica è consentito la realizzazione di un Parco fluviale ove è possibile la realizzazione, di strutture mobili rigorosamente ad un piano ed in materiali naturali per bar, pub, ristorante, attrezzature sportive, piste ciclabili, per pattinare, strutture per il canottaggio, la pesca sportiva e tutte le attività legate al divertimento, lo sport e alla vita fluviale.

Parametri urbanistici

If = 0.025 mc./mq.
It = 0.020 mc./mq.
H_{max} = 7.00 m.
Ac = 0.10 mq/mq

Aree da cedere al Comune

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione e comunque non inferiore agli standards di legge
= 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

Vincoli estrapolati dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area Tecnica 1.

LOTTO 1

Bene 1. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
Bene 2. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
Bene 3. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
Bene 5., Ente Urbano-corte, Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835
pericolosità potenziale frana P_urt5 e rischio potenziale frana R_urt5,.

LOTTO 2

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82
Vincolo Ferroviario, Area e pericolosità potenziale frana P_urt1 e rischio potenziale frana_urt1, rischio idraulico moderato R1, pericolosità alluvione fascia B2 (tempo di ritorno 100 anni), e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall'alluvione del fiume Sele nov. 2010 come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino fiume Sele.

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169
Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

Aree occupate dal tracciato dell'alta velocità Sa-RC, che pertanto saranno oggetto di esproprio nel futuro prossimo.

pericolosità potenziale frana P_urt1 e rischio potenziale frana_urt1, rischio idraulico moderato R1, pericolosità alluvione fascia B2 (tempo di ritorno 100 anni), e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall'alluvione del fiume Sele nov. 2010 come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino fiume Sele.

LOTTO 3

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370
Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4
pericolosità potenziale frana P_urt5 e rischio potenziale frana R_urt5,.

Regolarità edilizia

A seguito di formale richiesta, i responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Atena Lucana, hanno riscontrato quanto segue:

LOTTO 1

Bene 1. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
Bene 2. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
Bene 3. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
Bene 5., Ente Urbano-corte, Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835

Detti beni risultano autorizzati in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47/95 del 2022.

Di seguito si procede a confrontare le misurazioni effettuate dallo scrivente nel corso dell'accesso al bene, con i grafici di progetto rilasciati dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Atena Lucana.

Bene 1. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2

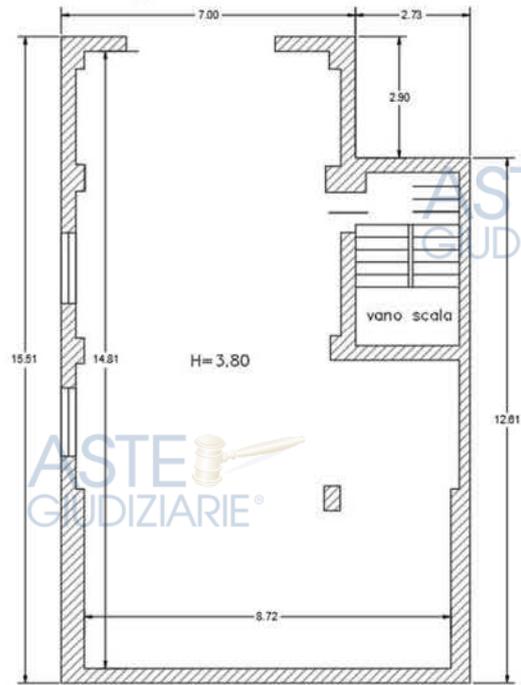
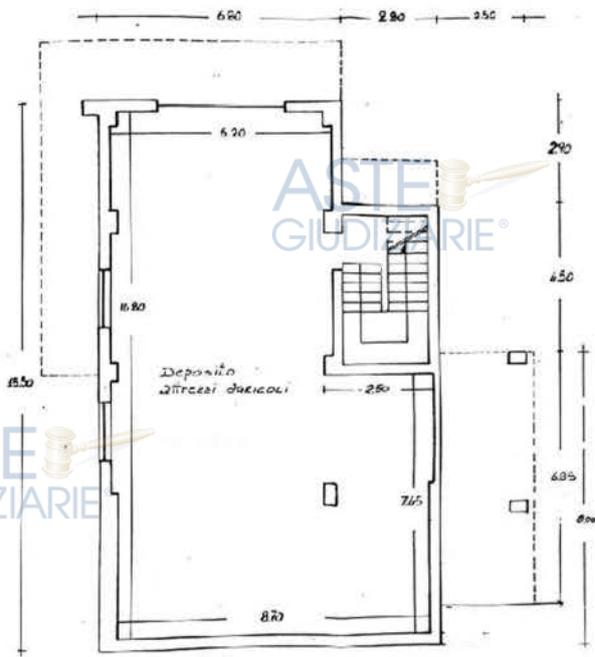


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022

Rilievo CTU

Bene 2. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3

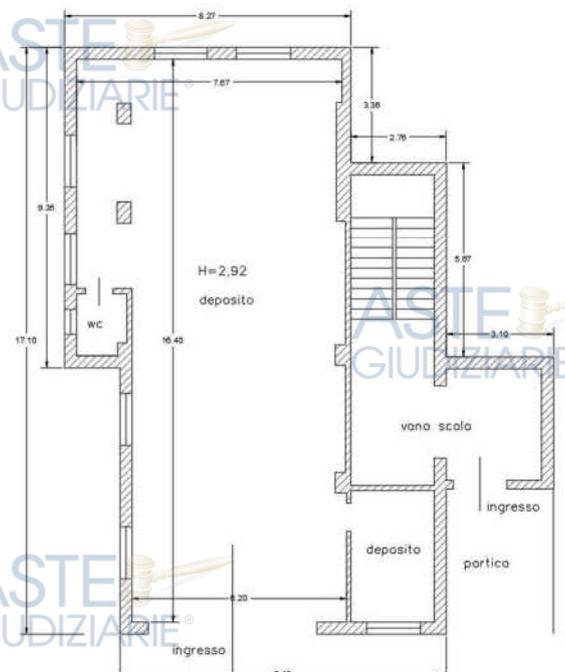
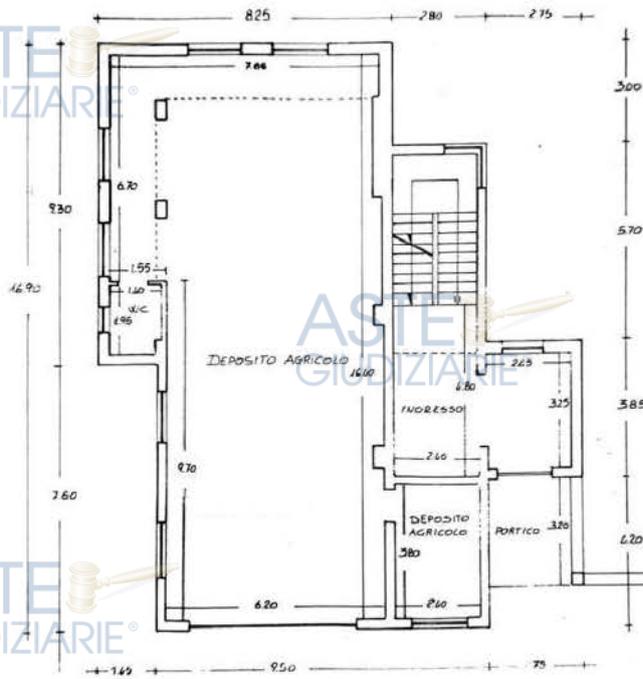


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022

Rilievo CTU

Bene 3. Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4

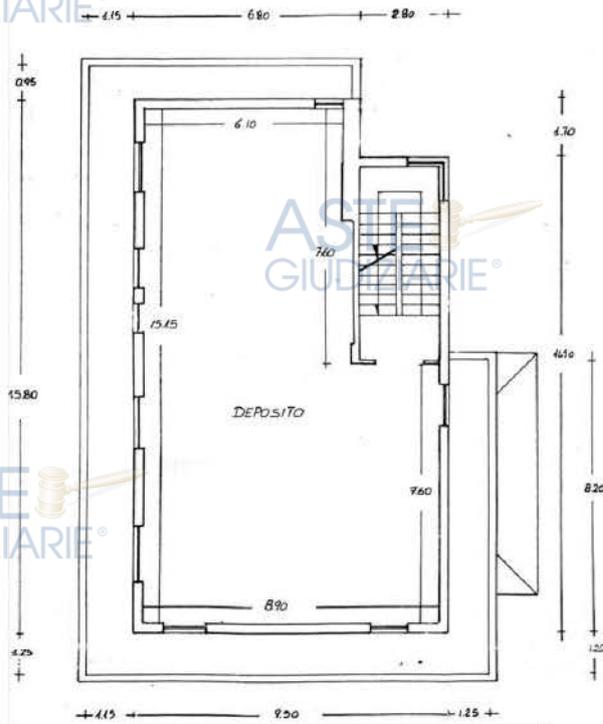
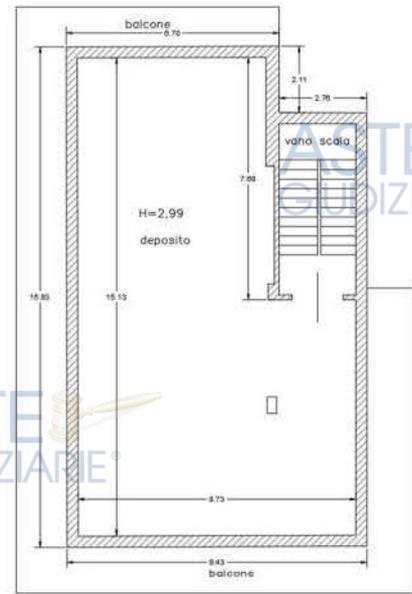


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022



Rilievo CTU

Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5

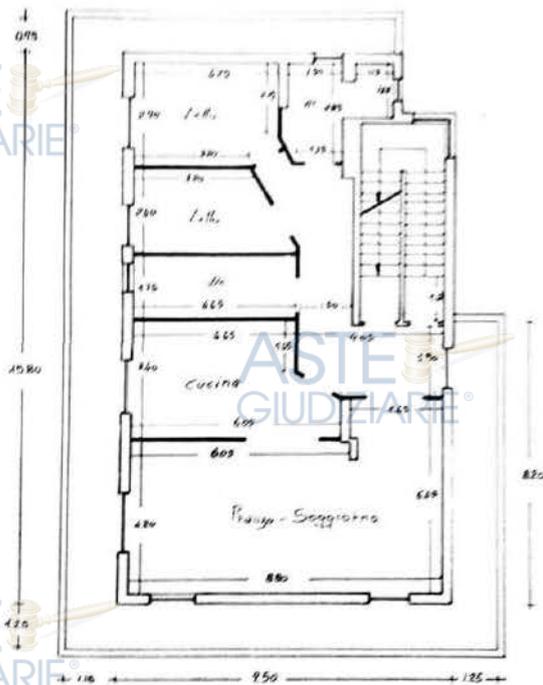
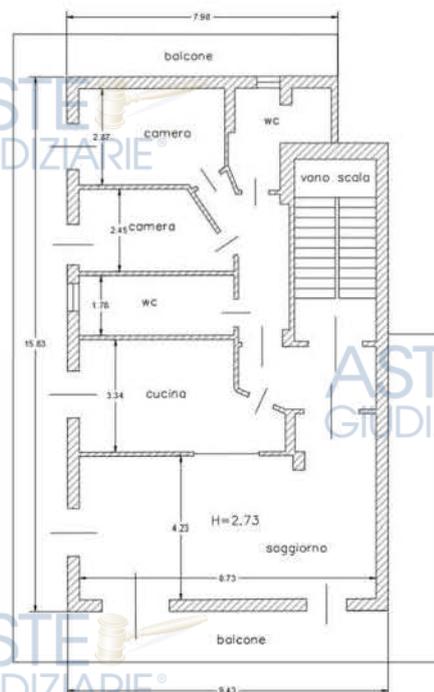


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022



Rilievo CTU

Bene 4. Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5

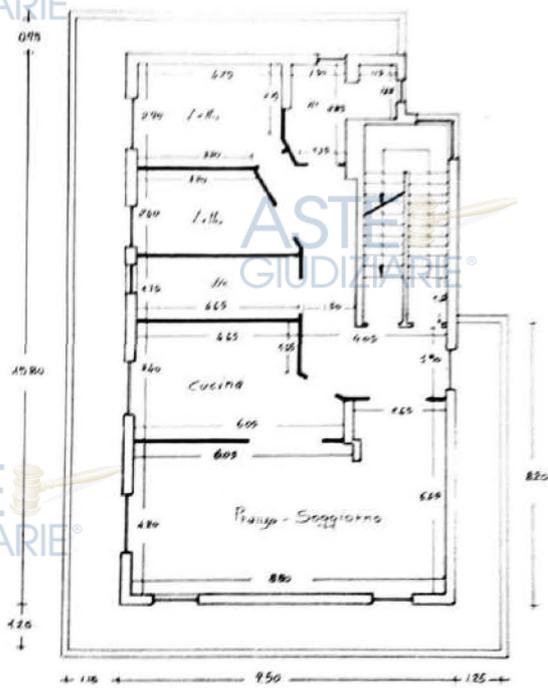
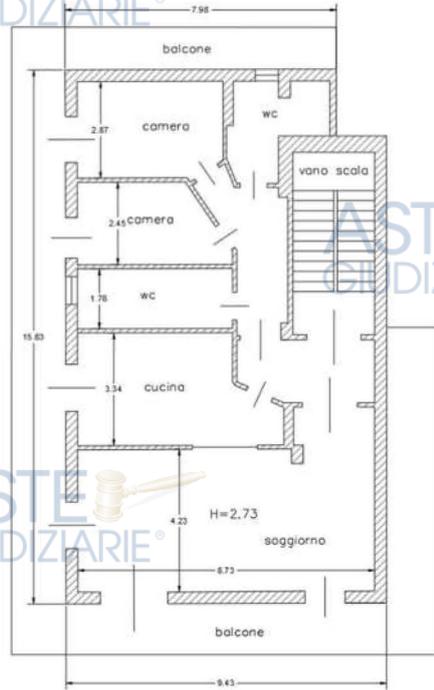


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022



Rilievo CTU

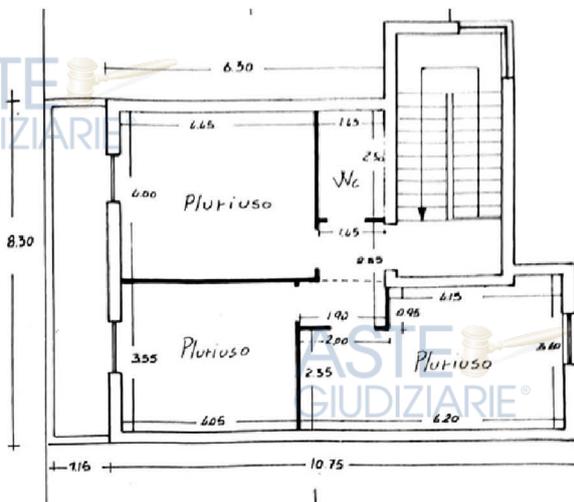
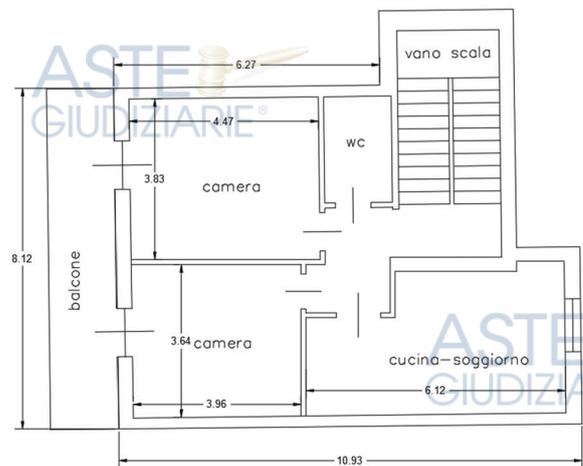


Grafico di progetto C.E. in sanatoria n° 47/95 del 2022



Rilievo CTU

Si può quindi constatare che i vari grafici risultano conformi, eccetto varie lievi difformità rientrante nell'ordine del 2%.

Si procederà comunque a stimare un costo per sanare eventuali abusi non riscontrati, ed a detrarre dal valore finale.

LOTTO 2

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172:

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168:

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169

Per gli immobili di cui sopra, non è stata rilasciata alcuna documentazione autorizzativa.

Inoltre si precisa che, alla data dell'accesso, non risultavano opere edificate su tali aree del Lotto 2.

LOTTO 3

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370

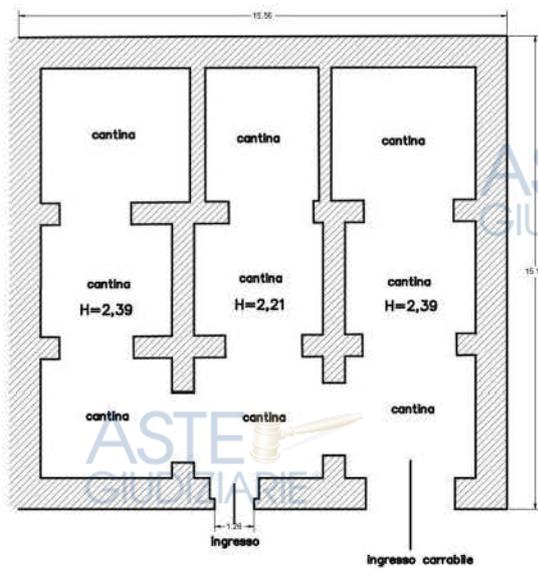
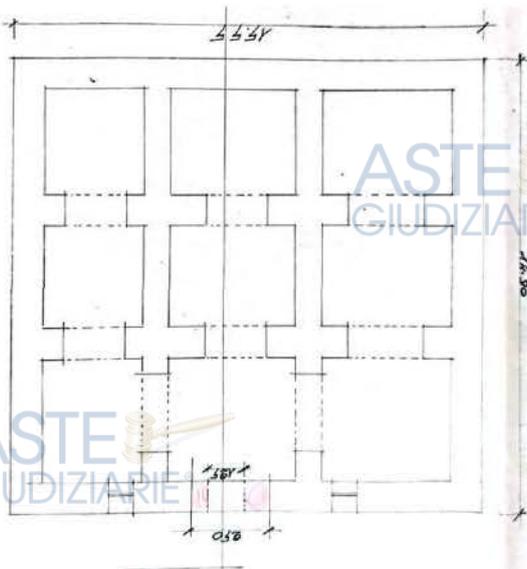
Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4

Il Bene 13, risulta presente per la sua totalità sulle mappe catastali di impianto, realizzate nei primi anni del '900, pertanto è possibile constatare che il bene risulti conforme, in quanto realizzato anteriormente al 31 ottobre 1942.

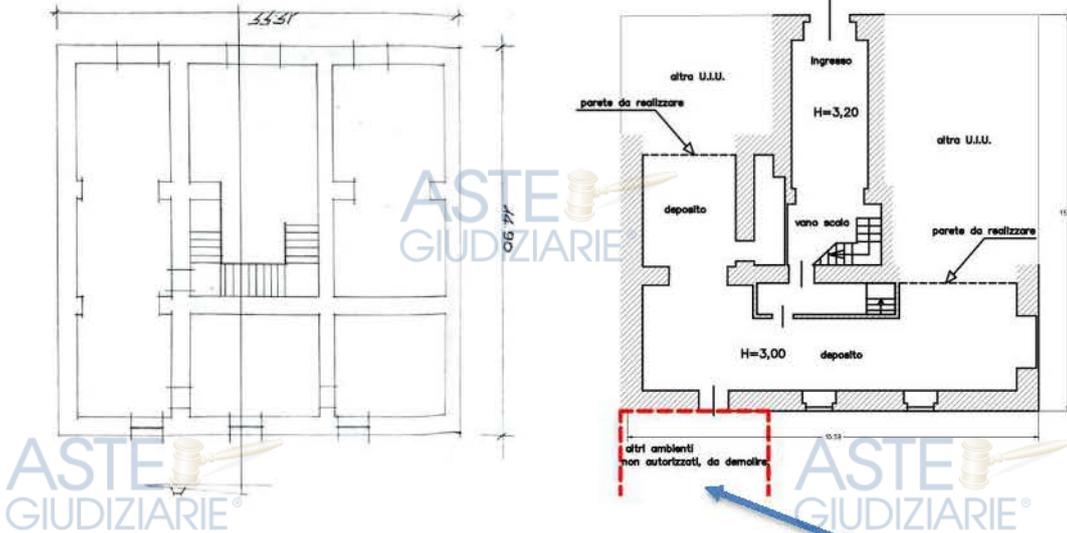
Risulta Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 2477 del 1979, in cui la debitrice veniva autorizzata ad effettuare la sostituzione della copertura in legno con solaio in C.A. prefabbricato, con prescrizione di non alterare la volumetria, conformazione. Disposizioni e dimensioni dei vani luce, inoltre di non modificare il prospetto principale.

Di seguito si procede a confrontare le misurazioni effettuate dallo scrivente nel corso dell'accesso al bene, con i grafici di progetto rilasciati dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Atena Lucana.

Piano Seminterrato - cantina

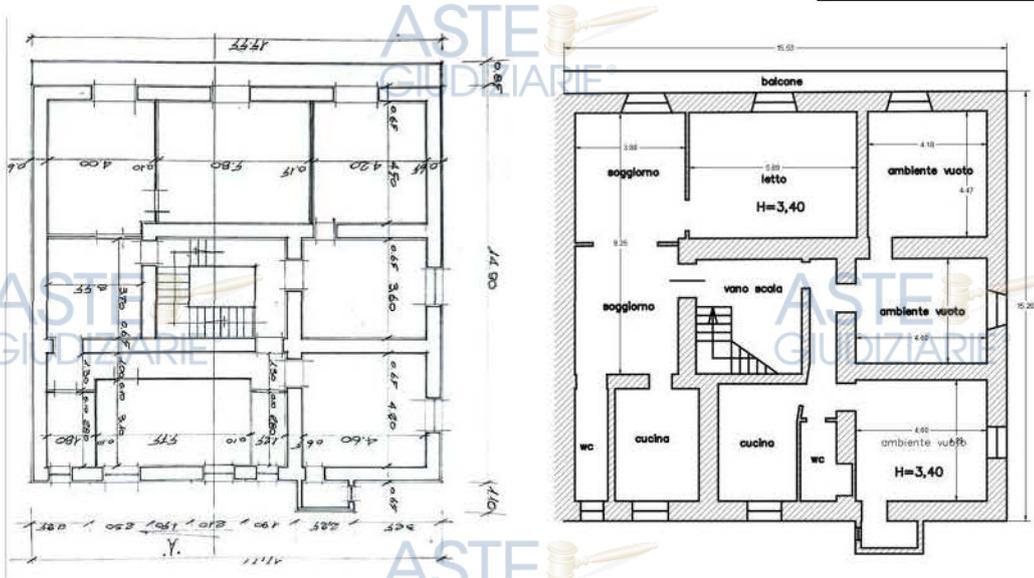


Piano Terra - ingresso e depositi



Appendice edificata successivamente al 1942, in assenza di autorizzazioni edilizie.

Piano Primo - Residenziale



Da tale confronto è possibile evidenziare che la volumetria del fabbricato è rimasta invariata rispetto all'origine del fabbricato. Si notano delle variazioni interne, anche importanti, necessarie di un permesso edilizio, e che comunque possono essere sanati, attraverso accertamento di conformità edilizia.

Inoltre, dal piano terra, ed esteso sino al piano primo, alla data dell'accesso si presentava un'appendice a nord, di successiva edificazione (successiva al 1942) in calcestruzzo armato e rompagnature di forati. Tale ampliamento non autorizzato, non risulta sanabile, pertanto nella successiva stima si procederà a valutare un deprezzamento dall'importo finale di stima.

QUESTITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente i beni risultavano:

Lotto 1

- Bene 1.** Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 2;
- Bene 2.** Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 3;
- Bene 3.** Locali Deposito, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 1123 sub 4;
- Bene 4.** Appartamento e mansarda, Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5.** Ente Urbano-corte, Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6.** Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835.

Occupati dal debitore

Lotto 2

- Bene 7.** Terreno: Foglio 2 part 82
- Bene 8.** Terreno: Foglio 2 part 319
- Bene 9.** Terreno: Foglio 8 part 172;
- Bene 10.** Terreno: Foglio 8 part 168;
- Bene 11.** Terreno: Foglio 8 part 169.

Liberi e in parte coltivati.

Lotto 3

- Bene 12.** Terreno: Foglio 12 part 370
- Bene 13.** Catasto Fabbricati: Foglio 12 part 371 sub 4

Occupati dal debitore

QUESTITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni e iscrizioni

Lotto 1

1-Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 12 marzo 2012 - Tribunale di Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno il 10 aprile 2012 ai nn.13681/11476, a favore di [REDACTED] gennaio 1980, per Euro 3.102,89 oltre interessi e spese.

2- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 7 aprile 2022 - Tribunale di Lagonegro, trascritto ai RR. di Salerno il 4 maggio 2022 ai nn.18768/14828, [REDACTED] il 14 settembre 1953, per Euro 117.721,47 oltre interessi e spese.

Lotto 2

- Bene 7.** Terreno: Foglio 2 part. 82;
- Bene 9.** Terreno: Foglio 8 part. 172;
- Bene 10.** Terreno: Foglio 8 part 168;
- Bene 11.** Terreno: Foglio 8 part 169.

1-Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 12 marzo 2012 - Tribunale di Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno il 10 aprile 2012 ai nn.13681/11476, a favore di [redacted] gennaio 1980, per Euro 3.102,89 oltre interessi e spese.

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

1-Servitù di elettrodotto costituita in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Adolfo Branca in data 15 marzo 1993, trascritta ai RR.II. di Salerno il 6 luglio 1993 ai nn.18404/15162, a favore della SNAM S.p.A.

2-Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 12 marzo 2012 - Tribunale di Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno il 10 aprile 2012 ai nn.13681/11476, a favore di [redacted] gennaio 1980, per Euro 3.102,89 oltre interessi e spese.

Lotto 3

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4

1-Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 12 marzo 2012 - Tribunale di Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno il 10 aprile 2012 ai nn.13681/11476, a favore di [redacted] gennaio 1980, per Euro 3.102,89 oltre interessi e spese.

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Per i seguenti beni:

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319

1-Servitù di elettrodotto costituita in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Adolfo Branca in data 15 marzo 1993, trascritta ai RR.II. di Salerno il 6 luglio 1993 ai nn.18404/15162, a favore [redacted]

Per i seguenti beni:

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169.

Risultano quasi completamente attraversati da aree di viabilità e aree di cantiere, del progetto dell'alta Velocità Salerno Reggio Calabria. Pertanto è credibile preventivare che dette aree possano essere in futuro espropriate, come elencato nella tabella successiva (numero d'ordine 105 sulla tabella e sull'estratto del piano particellare di esproprio), estrapolata dal "progetto di fattibilità tecnica ed economica della nuova linea alta velocità Sa-RC LOTTO 1B ROMAGNANO - BUONABITACOLO, pubblicato da RFI.



N.ro ORDINE	N.ro RIPIANO	DITTA CATASTALE	FOLIO	PARCELLA	NATURA	SUPERFICIE			Espresso per area di servitù di passaggio autorizzata	Espresso per deviazioni stradali, canali, linee e ponticelli	Espresso per opere di ingegneria autorizzate
						Ha	a	ca			
105	105	SANCIO TERESA s.n.c. ATENA LUCANA (SA) 011991082 s.r.l. ONICRISADAMIANC - PROPRIETA' per 1/3	8	168	SEMNAVATO	0	20	39	481	578	143
			8	169	SEMNAVATO	0	15	66	774	426	99
			8	172	SEMNAVATO	0	51	99	4.035	665	29

QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sui beni pignorati.

SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione ai Diritti Reali dei Beni, alle caratteristiche di posizione geografica, consistenza, natura accessibilità e provenienza, ed infine per la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

Lotto 1

- Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
- Bene 2. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
- Bene 3. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
- Bene 4. Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6. Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;

Lotto 2

- Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;
- Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319;
- Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;
- Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;
- Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;

Lotto 3

- Bene 12. Terreno: Foglio 12 part. 370;
- Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part. 371 sub 4.

QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto

comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza al esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dei VAM della Regione Campania, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (cfr. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari).

Per la stima dei terreni si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti anche in varie destinazioni urbanistiche, i valori mediamente oscillano tra 8,50 e 12,50 euro al mq per le zone agricole di Atena Lucana. Detta oscillazione dipende dall'accessibilità del fondo, dalla distanza del centro abitato, dalla distanza dei vari collegamenti stradali principali, l'inclinazione del terreno, le coltivazioni presenti sui beni, dalla possibilità di edificare sui terreni stessi e altri fattori che possono incidere sul valore. Ovviamente sono stati presi in considerazione anche i valori VAM come sopra descritto.

Pertanto, il valore di mercato unitario (Vu) stimato è di:

per una media di **10,00 €** per metro quadrato convenzionale;

INDAGINI DI MERCATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE AD ATENA LUCANA

Indagini Stima Superficie Commerciale ai margini del centro abitato di Atena Lucana	
OMI Agenzia delle Entrate	770.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	744.00
Borsino immobiliare	750.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1
Valore Medio	754,70 €

Indagini Stima Superficie Commerciale nel centro abitato di Atena Lucana (centro storico)	
OMI Agenzia delle Entrate	660.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	700.00
Borsino immobiliare	642.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1
Valore Medio	667,30 €

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti così costituiti:

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

- Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 2;
- Bene 2.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 3;
- Bene 3.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 4;
- Bene 4.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 1123 sub 5;
- Bene 5.** Catasto Terreni: Foglio 15 part. 1123;
- Bene 6.** Catasto Terreni: Foglio 15 part. 835;

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
Bene 1	Depositi seminterrato	64.64	754.70 €	48783.808	1	48783.81 €
Bene 2	Depositi piano terra	72.38	754.70 €	54625.186	1	54625.19 €
Bene 3	Depositi piano prima	63.42	754.70 €	47863.074	1	47863.07 €
Bene 4	Residenziale piano secondo e mansarda	200.15	754.70 €	151053.205	1	151053.21 €
Bene 5	corte	36.50	754.70 €	27546.55	1	27546.55 €
Bene 6	terreno giardino	383.00	40.00 €	15320	1	15320.00 €
Valore						345 191.82 €

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.98
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.95
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.95
Totale coefficiente di riduzione	0.8581

valore unitario medio	345 191.82 €
valore unitario medio ridotto	296 206.82 €

Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima	€ 296 206.82
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Docfa per variazioni catastali	€ 2 500.00
decurtazione per eventuali difformità non riscontrate	€ 10 000.00
Totale deprezzamenti	€ 56 931.02
VALORE FINALE DEL BENE	€ 239 275.80

Pertanto il valore di stima si riduce in:

Valore unitario ridotto e deprezzato: € 239 275.80

Valore finale di stima arrotondato: € 240.000,00 (duecentoquarantamila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Bene 7. Terreno: Foglio 2 part. 82;

Bene 8. Terreno: Foglio 2 part. 319;

Bene 9. Terreno: Foglio 8 part. 172;

Bene 10. Terreno: Foglio 8 part. 168;

Bene 11. Terreno: Foglio 8 part. 169;

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno	2817.00	10.00 €	28 170.00 €	1	28 170.00 €
Bene N° 8 - Terreno	1583.00	10.00 €	15 830.00 €	1	15 830.00 €
Bene N° 9 - Terreno	5199.00	10.00 €	51 990.00 €	1	51 990.00 €
Bene N° 10 - Terreno	2039.00	10.00 €	20 390.00 €	1	20 390.00 €
Bene N° 11 - Terreno	1866.00	10.00 €	18 660.00 €	1	18 660.00 €
Valore totale					135 040.00 €

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione		
coefficiente di ubicazione	0,95	
coefficiente di condizione	0,97	
coefficiente di per regolarità urbanistica	1,00	
coefficiente di rating immobiliare	0,90	
coefficiente di tipologia	0,97	
coefficiente di superficie	0,98	
Totale coefficiente di riduzione		0,7884
valore unitario medio	€ 135 040.00	
valore unitario medio ridotto, utilizzando i coefficienti di riduzione	€ 106 462,8501	

Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima	€ 106 462,85
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00%
Deprezzamento per futura espropriazione dei Beni 9-10-11	€ 5 000,00
Totale deprezzamenti	€ 20 969,43
VALORE FINALE DEL BENE	€ 85 493,42

Pertanto il valore di stima si riduce in:

Valore unitario ridotto e deprezzato: € 85 493,42

Valore finale di stima arrotondato: € 85.000,00 (ottantacinquemila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Bene 12. Terreno: Foglio 12 part 370;

Bene 13. Catasto Fabbricati: Foglio 12 part 371 sub 4.

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - terreno	383.00	40.00 €	15 320.00 €	1	15 320.00 €
Bene N° 13 - Fabbricato	366.00	667.30 €	244 231.80 €	1	244 231.80 €
					259 551.80 €

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.98
coefficiente di condizione	0.97
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.96
coefficiente di tipologia	0.95
coefficiente di superficie	0.98
Totale coefficiente di riduzione	0.8496

valore	€ 259 551.80
valore ridotto	€ 220 517.3521

Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima	€ 220 517.35
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento per variazione DOCFA	€ 2 500.00
Deprezzamento per ripristino delle parti abusive sul retro del fabbricato	€ 50 000.00
Totale deprezzamenti	€ 33 077.60
VALORE FINALE DEL BENE	€ 134 939.75

Pertanto il valore di stima si riduce in:

Valore unitario ridotto e deprezzato: € 134 939.75

Valore finale di stima arrotondato: € 135.000,00 (centotrentacinquemila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

Lotto 1 € 240.000,00 (duecentoquarantamila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

Lotto 2 € 85.000,00 (ottantacinquemila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

Lotto 3 € 135.000,00 (centotrentacinquemila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

TRASMISSIONE BOZZA ALLE PARTI

Lo scrivente, in data 11/07/2024, ha trasmesso Bozza della presente STIMA, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni:

- mezzo PEC all'Avv. Amodio in qualità di Custode Giudiziario della procedura;
- mezzo PEC all' [REDACTED] e del Creditore Procedente e dell'intervenuto;
- mezzo raccomandata A/R [REDACTED] consegnata il 15-07-24.

Tutte le ricevute Pec e Raccomandate sono allegate alla presente relazione (**cf. allegato 1 - Comunicazioni/trasmisione Bozza**)

Alla data della presente Perizia di Stima, lo scrivente ha constatato che **nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente**, Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 30/07/2024

L'Espresso ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

